

MERCADO INFORMAL DE TIERRA URBANA

Caso: Rincón Grande de Pavas

San José, Costa Rica



Borrador Informe Final – Lectura Local

Elaborado por:
Ing. Silvia Valentinuzzi Núñez
Dr. Rosendo Pujol Mesalles
Para el Lincoln institute of Land Policy

Índice

| | | |
|-----------|--|----|
| 1.1 | Informalidad inmobiliaria y urbanística | 3 |
| 1.2 | Marco Metodológico | 5 |
| 2.1 | El mercado informal y los asentamientos irregulares en San José | 6 |
| 2.1.1 | Evolución histórica | 6 |
| 2.1.1.1 | Origen del Precario en Costa Rica | 8 |
| 2.1.1.2 | Acciones estatales para resolver el precarismo en Costa Rica | 9 |
| 2.1.2 | Características del mercado informal en la ciudad y su peso dentro del mercado del suelo | 10 |
| 2.1.2.1 | Oferta | 10 |
| 2.1.2.1.1 | Tipos de oferta | 10 |
| 2.1.2.1.2 | Destinatarios | 10 |
| 2.1.2.1.3 | Agente económico dominante | 10 |
| 2.1.2.2 | Demanda | 11 |
| 2.1.2.3 | Precios del suelo | 12 |
| 2.1.2.4 | Impacto territorial en la formación de asentamientos irregulares | 14 |
| 2.2 | Regulaciones para el Mercado del Suelo Urbano | 15 |
| 2.2.1 | Regulaciones para el uso de suelo | 15 |
| 2.2.1.1 | Marco Constitucional | 15 |
| 2.2.1.2 | Legislación Urbana | 15 |
| 2.2.2 | Regulaciones para la apropiación del suelo urbano | 20 |
| 2.2.2.1 | Marco Constitucional | 20 |
| 2.2.2.2 | Ley Costarricense | 20 |
| 2.2.2.3 | Derecho de Posesión - Artículos 277 al 286 | 20 |
| 2.2.2.4 | Modos de adquirir el dominio | 21 |
| 2.2.2.5 | Programas de regularización de la tenencia de la tierra en asentamientos irregulares | 22 |
| 2.2.2.6 | Impuesto de Inmuebles | 24 |
| 2.2.2.7 | Normativa sobre alquileres | 25 |
| 3.1 | Generalidades del asentamiento estudiado | 27 |
| 3.2 | Características del entorno | 34 |
| 3.2.1 | Análisis de la Población según Censo del 2000 | 34 |
| 3.2.2 | Análisis de la Viviendas según Censo del 2000 | 35 |
| 4.1 | Metodología aplicada en la investigación | 58 |
| 4.1.1 | Descripción de la herramienta utilizada | 59 |
| 4.2 | Análisis de resultados | 59 |



| | | |
|-------|---|----|
| 4.2.1 | Características de los inmuebles tasados | 60 |
| 4.2.2 | Características de los demandantes | 67 |
| 4.2.3 | Transacción de lotes y viviendas | 80 |
| 4.3 | Resumen de la dinámica del mercado de suelo | 91 |
| 5.1 | Económicas | 94 |
| 5.2 | Sociales | 94 |
| 5.3 | Físico-espaciales | 95 |
| 5.4 | Políticas | 95 |